

**Kreativer Freiraum im Herzen von Wien-Neubau Magazin /
Lager Hobbyraum mit Altbau-Charme! (Widmung Magazin)**



Objektnummer: 2464/96

Eine Immobilie von NOVARIA Real ESTATE GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Souterrain
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1862
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	60,00 m ²
Zimmer:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 117,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,23
Kaufpreis:	135.000,00 €
Betriebskosten:	290,64 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabrina Schmidt

NOVARIA Real ESTATE GmbH & Co KG
Neubaugasse 68 / Stiege 1 / Tür 6
1070 Wien

H +43 660 141 16 77

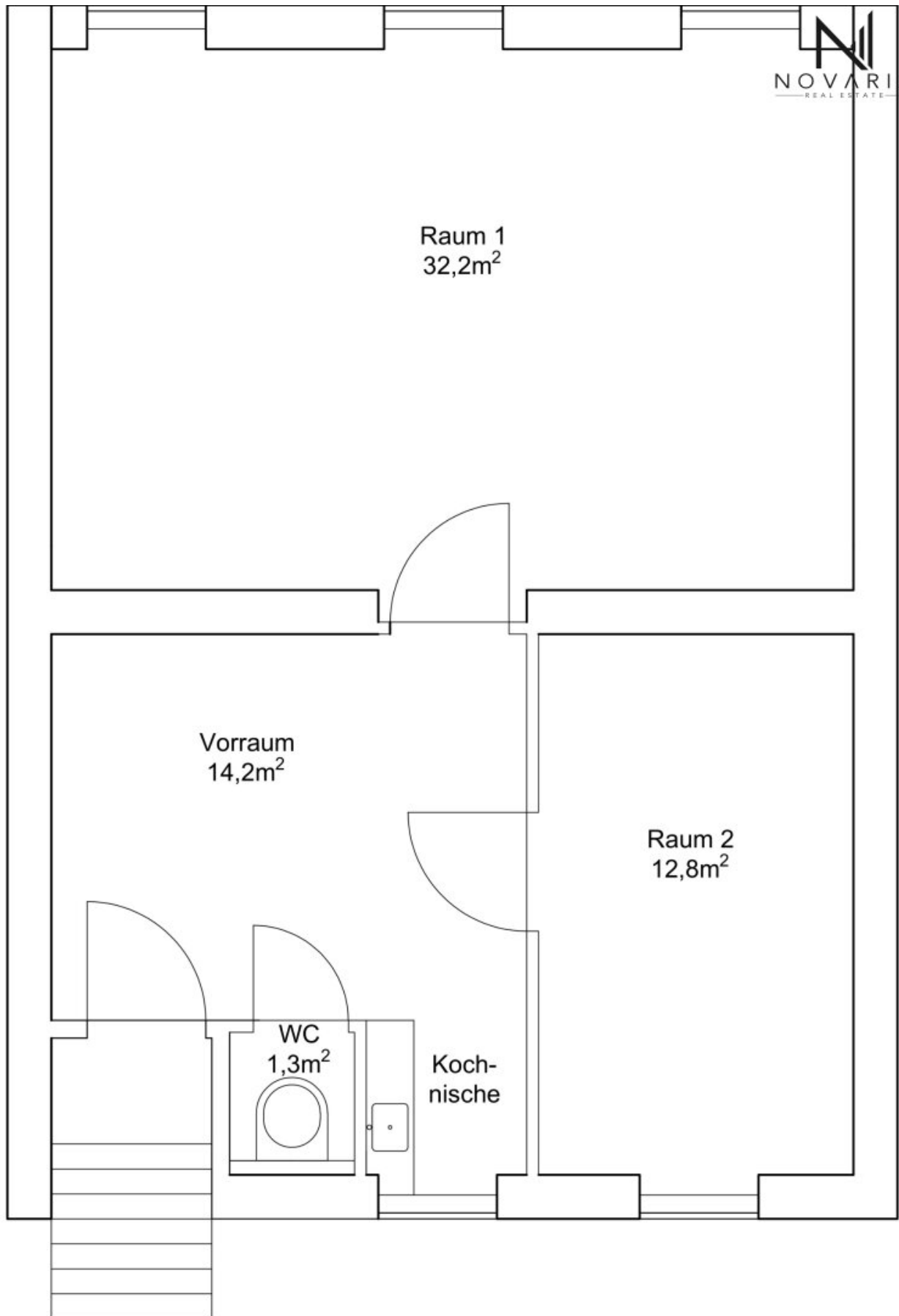
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





NOVARIA

— REAL ESTATE —



Objektbeschreibung

Willkommen im Herzen von Wien, im begehrten 7. Bezirk!

Diese attraktive Souterrainmagazin besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Mit einer großzügigen Fläche von ca. 60 m² bietet es viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten!

Das Objekt befindet sich im Souterrain welches über 14 Stufen erreichbar. Das Objekt wurde im Juli 2026 aufwendig renoviert.

Aktuell ist die Raumaufteilung wie folgt:

- Eingangsbereich mit Fenster und Teeküche
- WC
- Raum 1 mit einem Fenster - Innenhoflage
- Raum 2 mit drei Fenster - Innenhoflage

Der helle, offene Raum mit drei Fenstern sorgt für ein angenehmes Klima und Tageslicht. Dank der Fußbodenheizung und dem Gebläsekonvektor genießen Sie wohlige Wärme und optimale Temperaturregelung das ganze Jahr über.

Die vorhandenen Trennwände aus Gipskarton ermöglichen es Ihnen, die Raumaufteilung flexibel nach Ihren Bedürfnissen zu verändern und so Ihr persönliches Raumkonzept zu realisieren.

Nur wenige Schritte entfernt finden Sie die U-Bahn-Station, die Bus- und Straßenbahnlinien für eine perfekte Verkehrsanbindungen, die Ihnen eine schnelle und bequeme Mobilität in ganz Wien garantieren.

Auch in der Umgebung erwartet Sie ein umfassendes Angebot an Infrastruktur: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind schnell erreichbar, ebenso wie Schulen,

Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum zur Verfügung.

Der Kaufpreis von 135.000 Euro macht dieses Magazin/ Lager zu einer attraktiven Gelegenheit.

(Wichtige Information: nicht als Wohnung gewidmet)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap